

Grundstücksausschreibung V3b E58

Einfamilienhausgrundstück mit Miteigentumsanteil am Wohnhof

Eingegangene Fragestellungen und Antworten

Stand: 29.07.2025

Finanzierung:

1. Kann der Grundstückspreis verhandelt werden?
 - ▶ Der Kaufpreis ist von der Kommission für Bodenordnung beschlossen worden und ist nicht verhandelbar.
2. Warum möchte die IBA eine so hohe Finanzierungsbestätigung? 950.000,00 € sind für viele Menschen aus der Mittelschicht nicht mehr finanzierbar.
 - ▶ Die geforderte Summe der Gesamtfinanzierung ist mit einem Sicherheitspuffer versehen, den die Bauherren auch berücksichtigen sollten. Auf Grund der gestiegenen Baupreise ist diese Summe auch nicht unrealistisch. Der tatsächliche Gesamtpreis kann später auch unter dieser Summe liegen. In der Vergangenheit haben wir teilweise die Erfahrung gemacht, dass nicht genügend Gesamtkapital einkalkuliert wurde und das Grundstück nicht erworben werden konnte. Dieses Szenario ist zwingend zu vermeiden.

Gestaltung:

3. Wäre ein Haus mit Satteldach mit einer Gaube erlaubt?
 - ▶ Gemäß Bebauungsplan sind Gauben grundsätzlich nicht ausgeschlossen; jedoch wurden im Bereich Vogelkamp Neugraben aus gestalterischen Gründen keine Gauben umgesetzt. Diese Entscheidung wurde durch den Gestaltungsbeirat getroffen, wodurch Gauben in diesem Bereich nicht genehmigt wurden. Im Rahmen eines Auftaktermins nach Abschluss der öffentlichen Ausschreibung für das Grundstück werden alle relevanten und gestalterischen Themen vorgestellt.
4. Die Ausrichtung des Dachfirstes ist vorgeben, ebenso die Einfahrt zum Grundstück an der Grundstücksgrenze. Aber die Lage des Hauses ist nur beispielhaft dargestellt, oder? Könnte das Haus z. B. leicht nach rechts verschoben werden, damit man das freie Grundstück besser nutzen könnte?
 - ▶ Die Position der Einfahrt/Zufahrt darf nur geringfügig verändert werden (leichte Verschiebung); die Frischrichtung muss wie festgelegt umgesetzt werden. Bei der Bestimmung des

Hausstandorts sind selbstverständlich die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie beispielsweise die Einhaltung der Abstandsflächen, zu berücksichtigen.

5. Wäre eine Doppelgarage erlaubt?

- ▶ Aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung einer Doppelgarage im Bereich Vogelkamp Neugraben nicht zulässig. Die endgültige Größe der Garage wird im Rahmen des Auftaktermins nach Abschluss der öffentlichen Ausschreibung thematisiert. Diese Entscheidung wurde vom Gestaltungsbeirat (Ein Entscheidungsgremium der ursprünglichen Vermarktung) getroffen, weshalb Doppelgaragen in diesem Gebiet keine Genehmigung erhalten haben.

6. Gibt es eine Reglementierung der Bauhöhe bzw. der Traufhöhe?

- ▶ Laut Bebauungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig. In der Vergangenheit wurden jedoch für zahlreiche Bauvorhaben im Gebiet auch Gebäudehöhen bis zu 8,5 m genehmigt. Die IBA Hamburg geht daher davon aus, dass dies auch bei dem aktuellen Projekt möglich sein könnte. Die abschließende Entscheidung über die Genehmigung obliegt jedoch dem zuständigen Bezirksamt. In Paragraph 3 (B-Plan), Punkt 1.3, wird darauf hingewiesen, dass bei einer Dachneigung von mehr als 25 Grad geneigte Dächer von Hauptgebäuden, die mit Dachsteinen gedeckt sind, nur mit roten oder anthrazitfarbenen Materialien ohne glänzende oder glasierte Oberfläche zulässig sind.

Umgebung:

7. Was wird auf der freien Fläche am Plaggenmoor gebaut? Wird dort noch gebaut? Wie viele Geschosse sind vorgesehen? Gibt es schon einen Entwurf? Aktuell gibt es noch die Möglichkeit vom Grundstück aus schräg durch die beiden Nachbarshäuser auf den Lichtnelkenpark zu blicken bzw. auf die Moorlandschaft.

- ▶ Für die Freifläche am Plaggenmoor läuft derzeit das Ausschreibungsverfahren. Seitlich sehen Sie einen Auszug aus der Funktionsplanung, der Sie entnehmen können, wie die Gebäudekubaturen aussehen könnten. Auch die Geschossanzahl ist ersichtlich: Drei- bis Viergeschoss + Staffel sind möglich.



8. Wann wird der Bau an der Kehre von Stieglitzhof fertiggestellt? Seit einiger Zeit ist dort kein Baufortschritt mehr zu erkennen.

- ▶ Zu laufenden Bauvorhaben anderer Bauherr:innen dürfen wir Ihnen leider keine Auskünfte geben.

Weitere Fragen und Antworten zu Grundstücksausschreibungen in Neugraben Fischbek finden Sie auf unserer Webseite unter <https://www.iba-hamburg.de/de/vnfh-faq>.